



22. maj 2018

Sagsnr.
2018-0144125

Dokumentnr.
2018-0144125 -5

Sagsbehandler
Laura Holtoug

Bilag 4: Muligt supplement til regulering af tekniske anlæg på tage: Retningslinjer til byggesagsbehandling

Den foreslåede løsning i indstillingen vedr. regulering af tekniske anlæg på tage vil kun have betydning for tekniske anlæg i nye lokalplaner i områder, hvor egenarten tilsiger, at det er særligt vigtigt at begrænse tekniske anlæg på tage. Løsningen vil derfor ikke have indflydelse på byggesager behandlet inden for allerede vedtagne lokalplaner og områder uden lokalplan. Hvis Teknik- og Miljøudvalget ønsker en mere restriktiv regulering af tekniske anlæg på tage i den eksisterende by, dvs. for allerede vedtagne lokalplaner og områder uden lokalplan, kan den foreslåede løsning suppleres med udarbejdelsen af retningslinjer til administrationen af teknik på tage i byggesagsbehandlingen.

Retningslinjer til administrationen af teknik på tage i byggesagsbehandlingen

Hvis der ønskes en strammere regulering af teknik på tage i den eksisterende by, dvs. i allerede vedtagne lokalplaner og områder uden lokalplan, vil der være behov for at udarbejde retningslinjer til administrationen af teknik på tage i byggesagsbehandlingen. Nedenfor beskrives den nuværende praksis i byggesagsbehandlingen samt hjemmel i Bygningsreglementet. Efterfølgende beskrives de afledte konsekvenser og et overslag på arbejdets omfang og økonomiske forudsætninger.

Hjemmel og praksis i dag

Regulering af tekniske anlæg på tage i byggesager kræver en bestemmelse herom i lokalplanen. Der er kun meget begrænset hjemmel i bygningsreglementet til at håndhæve specifik placering, omfang og ydre fremtræden for tekniske anlæg på tage. Hvis der ikke fremgår en bestemmelse i lokalplanen, og hvis en byggesag kun delvist kan reguleres af de byggeretsgivende bestemmelser i bygningsreglementet, fastlægges bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, herunder placeringen af tekniske anlæg på tag, efter en helhedsvurdering under hensyn til en række generelle kriterier. Nogle af disse kriterier åbner mulighed for at sikre tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse, herunder også mulighed for at vurdere og regulere skyggevirkninger fra tekniske anlæg på tag (se Bygningsreglementet 2015, kap. 2.3 Helhedsvurdering samt Bygningsreglement 2018, § 187).

Følgende kan reguleres via helhedsvurdering:

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

1. Etablering af tekniske anlæg må ikke skygge for bebyggelsens egne lejligheder.
2. Etablering af tekniske anlæg må ikke skygge for naboerne eller for naboers friarealer.

Herudover reguleres teknik på tag, i de tilfælde hvor bebyggelsen ikke er underlagt formaliserede bestemmelser, via dialog med bygherren. Disse kriterier kan derfor kun anvendes som forslag til bygherre og ikke som hjemmel til håndhævelse:

3. Hvis muligt, skal tekniske anlæg og installationer indarbejdes i bygningen.
4. Hvis der etableres synligt ventilationsafkast på tag, skal dette trækkes væk fra facaden, og synlige føringer ad facaden skal føres mod gårdside frem for mod gadeside.
5. Hvis der etableres ventilationsafkast, skal dette etableres i overensstemmelse med den eksisterende bygnings arkitektur.

Nogle ejendomme er omfattet af servitutbestemt facadecensur og af bevaringsværdier. I disse tilfælde findes der i forskellig grad hjemmel til at regulere punkt 3-5.

Hvad angår ventilationsanlæg, bestemmer bygningsreglementet, at de skal placeres hensigtsmæssigt og uden gene for omgivelserne. Det betyder, at eksempelvis placering af ventilationsafkast i forbindelse med restaurationer som udgangspunkt skal placeres over tag, da det ellers vil medføre gener for omgivelserne. Det samme gælder udluftning fra køkken og bad (jf. Bygningsreglementet 2018 § 420 stk. 2, § 423, § 424 og § 427).

Nye retningslinjer

Nye retningslinjer til administrationen af tekniske anlæg på tage i byggesagsbehandlingen vil fx kunne tage udgangspunkt i de ovennævnte punkter, der anvendes i byggesagsbehandlingen i dag. Sådanne retningslinjer vil juridisk kun kunne udfylde bestemmelser, hvor der er hjemmel til det og vil derfor være mindre håndfaste end detaljerede bestemmelser, som er fastsat i en lokalplan. Det vil i en evt. udarbejdelse af retningslinjer skulle undersøges nærmere, hvordan byggelovens paragraf 6d ("Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning"), og andre bestemmelser i bygningsreglementet, vil kunne give hjemmel til håndhævelse og under hvilke kriterier.

Konsekvenser

En mere restriktiv regulering af tekniske anlæg på tage i eksisterende lokalplaner og områder uden lokalplan vil have samme afledte

konsekvenser, som den foreslåede løsning i indstillingen vedr. regulering af tekniske anlæg på tage i lokalplaner (se bilag 3).

Herudover kan en mere restriktiv regulering af tekniske anlæg på tage i eksisterende lokalplaner have konsekvenser for det igangværende arbejde med at muliggøre etablering af tagboliger. Liberal Alliance stillede den 12. oktober 2017 medlemsforslag i Borgerrepræsentationen om, at Teknik- og Miljøforvaltningen skulle undersøge muligheder for forenkling af regler og procedurer for etablering af tagboliger i uudnyttede tagetager som eksempelvis gamle tørrelofter (jf. indstilling vedr. tagboliger, der forelægges Teknik- og Miljøudvalget den 11. juni 2018). Dette kan besværliggøres, hvis Teknik- og Miljøudvalget samtidig ønsker, at tekniske anlæg fremover skal placeres inden for bygningens øverste etage. Et krav om, at tekniske anlæg skal indeholdes i bygningen, kan generelt mindske muligheden for etablering af boliger på den øverste etage og kan derfor reducere muligheden for fortætning af den eksisterende by, som ellers er positivt i forhold til kommunens klimamål.

Omfang og økonomiske forudsætninger

Udarbejdelsen af nye retningslinjer til byggesagsbehandling til administration af tekniske anlæg på tage vil kræve medarbejderressourcer fra både Byens Udvikling og Byens Anvendelse på linje med det tidligere gennemførte projekt for altanretningslinjer (ca. 1-1,5 årsværk samt ca. 100.000 kr. i ekstern konsulentydelse). Det vil være nødvendigt at lave en større analyse af tekniske anlægs placering, omfang og ydre fremtræden på forskellige typer tage i hele byen for at kunne redegøre for, hvilken egenart der fordrer hvilke typer udformning og placering af tekniske anlæg. Det er et arbejde af betragteligt omfang, som forvaltningen vurderer ikke kan udføres indenfor forvaltningens egen ramme. Det vil derfor kræve budgetmæssig dækning via en særskilt bevilling i budgetforhandlingerne.